

湘南鷹取 2 丁目地区地区計画の建築行為等の特例許可基準

地区計画の地区整備計画区域内に定めた「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（以下「制限条例」という。）に適合しない建築物の同条例第 16 条後段の規定による特例許可は、本基準によるものとする。

○制限条例抜粋

第16条 市長が公益上必要な建築物として用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したもの又は当該地区計画において定めた建築物等の整備の方針に抵触しないと認め、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、第4条から第11条までの規定は適用しない。

- 1 本基準は、既成市街地保全型地区計画「湘南鷹取 2 丁目地区地区計画」について適用する。
- 2 共通事項
基準時（制限条例の規定が適用される日をいう。以下同じ。）に適法であったものが、当該地区計画の適用により基準に適合しないものとなる建築物が存する敷地と同一の敷地（建替え前と同一の区画）で行う行為であること。

3 個別基準（ゴシック体部分が特例許可基準）

※建築行為の際は特例許可で救済

行為の種別 制限事項		新築	増築	改築	大規模修繕 ・模様替
建築物等の用途の制限		地区整備計画に適合させること	制限条例の範囲で可能：特例許可不要		
建築物の容積率の最高限度		地区整備計画に適合させること			制限条例の範囲で可能：特例許可不要
建築物の建ぺい率の最高限度		地区整備計画に適合させること	建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号の規定による緩和を受けたものは、基準時における建ぺい率を超えないこと		制限条例の範囲で可能：特例許可不要
建築物の敷地面積の最低限度		制限条例の範囲で可能：特例許可不要			
壁面の位置の制限		地区整備計画に適合させること ただし、150㎡未満の敷地で行う新築は、基準時における規定に適合しない壁面の後退距離を超えないもので、かつ、規定に適合しない部分の壁面の中心線の長さの合計が、基準時を超えないこと ※	基準時における規定に適合しない壁面の後退距離を超えないもので、かつ、規定に適合しない部分の壁面の中心線の長さの合計が、基準時を超えないこと ※		制限条例の範囲で可能：特例許可不要
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ	地区整備計画に適合させること	地区整備計画に適合させること		制限条例の範囲で可能：特例許可不要
	軒の高さ		基準時における高さを超えないこと ※		
	階数		地区整備計画に適合させること		
工作物の設置の制限 （制限条例対象外のため、地区計画区域内行為の届出により対応）		基準時に現に存する架台等の保全のために行う局部的な補修は可能 架台等の築造又は築造替えは不可			
かき又はさくの構造の制限（確認申請を要しない行為の場合は、地区計画区域内行為の届出により対応）		基準時に現に存するへい等の保全のために行う局部的な補修は可能 建築行為の有無にかかわらず、へい等を築造又は築造替える際には、地区整備計画に適合させること			